

# Örtliche Bauvorschriften des Bebauungsplanes Baumgärten Teil III

## 1. Dachform und Dachgestaltung

Die Dächer sind entsprechend der Nutzungsschablone als Sattel-, oder Walmdächer, mit einer Neigung von 0 - 38° auszuführen

Für Garagen gilt:

Garagen sind entsprechend den landesrechtlichen Vorschriften zu planen. Sofern freistehende Garagen geplant werden, sind die Dächer als Flachdächer mit Kiesschüttung 0° Neigung oder als Satteldächer mit derselben Neigung wie das Dach des Hauptgebäudes durchzuführen.

## 2. Dachdeckung

Als Dachdeckung sind Ziegel, Betondachsteine und Asbestzementplatten zulässig.

Farbe: Empfohlen werden Rot- und Brauntöne. Schwarze Farben sind nicht zulässig.

Dachaufbauten sind nicht zulässig. Einschnitte sind zulässig, sofern von Giebelgesimsen jeweils ein Abstand von mindestens 2,50 m eingehalten wird. Liegende Dachflächenfenster dürfen eine Größe von 1,50 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

## 3. Höhenlage der Gebäude

+

Die Höhe des Erdgeschoßfußbodens ist im Bebauungsplan festgelegt und darf um  $\pm$  0,20 m über- bzw. unterschritten werden. Die Höhenlage und die Stellung der Gebäude ist vor Baubeginn durch ein Leegerüst darzustellen. Das Einvernehmen der Gemeinde oder der Baurechtsbehörde ist in jedem Fall herzustellen.

## 4. Stellplatzflächen und Garagen, Zufahrten

Die Zufahrt zu den Garagen darf eine Steigung bzw. ein Gefälle von 5 % nicht überschreiten.

Vor den Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,50 m Tiefe vorzusehen.

Stellplätze und Vorplätze vor den Garagen sind stets gegen die Zufahrtsstraße offen zu halten.

Bei der Ausführung einer Toranlage ist zwischen Tor und öffentlicher Straße ebenfalls ein Stauraum von 5,50 m einzuhalten.

Stellplätze und sonstige befestigte Flächen mit mehr als 100 m<sup>2</sup> sind durch Anpflanzungen, Pflastersteinzeilen und ähnlichen Gestaltungselementen zu gliedern.

Das auf den Stellplätzen anfallende Wasser ist auf dem eigenen Grundstück zu fassen und in die öffentliche Kanalisation unter Beachtung der Vorschriften abzuleiten.

Der im Plan eingetragene Standort für die Garagen ist nicht verbindlich.

## 5. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BAUNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie sich dem Hauptgebäude anpassen und unterordnen.

## 6. Vorflächengestaltung

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke zwischen Straße und den Gebäuden sind als Vorgärten landschaftsgärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Auf den übrigen Freiflächen ist je 300 qm Grundstücksfläche mindestens ein hochwüchsiger Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Heimische Gehölze die dem Landschaftscharakter entsprechen, sollten bevorzugt werden.

Das Nachbarrecht ist zu beachten.

## 7. Einfriedungen

Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind aus eingelassenem Naturholz, Schmiedeeisen oder grobem Maschendrahtgewebe, mit durchgehender Hinterpflanzung (winterharte Hecken oder Sträucher) herzustellen. Sockelmauern sind in glattem Sichtbeton oder Naturstein auszuführen.

Alle Einfriedungen sind nicht höher als 0,85 m über Oberkante Gehweg zulässig. (Im Sichtdreieck nicht höher als 0,70 m)

## **8. Äußere Gestaltung der Gebäude**

Sockelgeschosse sind in erdfarbenen Tönen (Brauntöne) zu streichen. Kellergeschosse dürfen nicht durch Abgrabungen oder Abböschungen des natürlichen Geländes freigelegt werden. Ausnahmsweise kann an höchstens zwei Hausseiten auf je ein Drittel der Wandlänge max. 1,50 m tief gegraben werden, wenn die Maßnahme nicht störend in Erscheinung tritt.

Die Grundfarbe an allen Außenwänden des Hauptgeschosses soll in hellen Tönen gehalten werden. Holzflächen sind mittel- bis dunkelbraun, aber nicht schwarz wirkend, einzulassen.

Nicht zugelassen sind an Außenfassaden:

Wellplatten aus Kunststoff (auch für Überdachungen) und Metall-Glasbausteinen über 2 m<sup>2</sup>

Die Gestaltung der Fassaden muß in allen Belangen dem örtlichen Charakter Rechnung tragen.

## **9. Gelände**

Das Gelände darf durch Errichtung von Bauwerken in seinem natürlichen Verlauf nicht verändert oder gestört werden, damit ein harmonisches Landschaftsbild erhalten bleibt.

Nicht erlaubt sind: Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1,00 m.

## **10. Kniestock**

Es sind Kniestöcke von max. 0,50 m gemessen von OK Rohdecke bis OK Sparren, senkrecht an der Außenkante der Außenwand, zulässig. Sofern durch entsprechende Planung an Teilabschnitten des Gebäudes höhere Kniestöcke entstehen, so ist der Kniestock bis UK Decke durch entsprechende Gestaltungsmaßnahmen im Erscheinungsbild bezüglich der Minderung der Höhe auszuführen. (z.B. Wandschalung)

## **11. Pflanzgebot**

Ein Pflanzgebot ist nicht gegeben, jedoch sollen nach Möglichkeit die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen für Bäume bei einer Bepflanzung berücksichtigt werden.

Es sind bodenständige Gehölze zu verwenden. Die Bestimmungen des Nachbarrechts sind dabei zu beachten.

## **12. Werbeanlagen**

Lichtwerbungen an, oder in Verbindung mit Gebäuden, sind unzulässig.

## **13. Stromversorgung**

Die Stromversorgung und die Schwachstromversorgung sollen möglichst durch Erdkabel erfolgen. Das Telegraphenwegegesetz ist zu beachten.

## **14. Pläne**

Die für die Erschließung des Baugeländes notwendigen Pläne (Straßenbaupläne, Kanalisationspläne etc.) sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

## **15. Sichtflächen**

Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,70 m über Oberkante nicht überschreiten.

## **16. Aufhebung bisheriger Bestimmungen**

Die ursprünglich für den Bebauungsplan "Baumgärten" erlassenen Bauvorschriften sind, soweit sie mit diesen Festsetzungen nicht übereinstimmen, für den geänderten, ergänzten und erweiterten Teil III des Bebauungsplanes "Baumgärten" aufgehoben.